

УДК 336.22

ИЗМЕНЕНИЕ ПОРЯДКА УПЛАТЫ НДФЛ ПРИ ПРОДАЖЕ КВАРТИРЫ.

Ю.В. Павлова, студент гр. ЭУб-121, IV курс
Научный руководитель: И.В. Овчинникова, ст. преподаватель
Кузбасский государственный технический университет
имени Т.Ф. Горбачева г. Кемерово

Современное законодательство с каждым годом изменяется, вносятся всевозможные поправки, изменения. Меняются трактовки различных понятий. Так с 1 января 2016 года существенно изменился порядок налогообложения доходов, полученных от продажи недвижимости. Соответствующие поправки внесены в главу 23 НК РФ Федеральным законом от 29.11.2014 № 382-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации».

Ранее доходы, получаемые от продажи любого имущества (в том числе и недвижимости), не облагались НДФЛ в том случае, если это имущество находилось в собственности продавца три года и более. Это следует из п. 17.1 ст. 217 НК РФ. Начиная с 1 января 2016 года доходы от продажи имущества, не относящегося к недвижимости, будут освобождаться от налогообложения в прежнем порядке (то есть при условии нахождения в собственности продавца не менее трех лет), а вот в отношении доходов от продажи недвижимого имущества вводятся особые правила освобождения от НДФЛ. Согласно статье 217.1 НК РФ минимальный предельный срок владения недвижимостью, при соблюдении которого доходы от ее продажи не облагаются НДФЛ, будет зависеть от того, как была приобретена эта недвижимость. Трехлетний срок сохраняется для случаев, когда право собственности на объект недвижимого имущества получено:

- в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником в соответствии с Семейным кодексом РФ.
- в результате приватизации;
- плательщиком ренты в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением.

Во всех остальных случаях доходы от продажи недвижимости будут освобождаться от обложения НДФЛ, если она находилась в собственности продавца пять лет и более.

Теперь необходимо рассмотреть ситуацию когда, квартира находится в собственности менее 3-х или 5-ти лет. Начиная с 01.01.2016 года, вводится новый порядок определения суммы доходов от продажи недвижимости в целях налогообложения. До 1 января 2016 года доходом от продажи

квартиры, который облагается налогом, считали сумму, указанную в договоре купли-продажи квартиры. Причем, например рыночную, кадастровую или балансовую стоимость недвижимости в расчет не принимали.

Теперь ситуация немного поменялась. Доходом от продажи квартиры, который должен быть задекларирован, считают:

- договорную стоимость квартиры, если она выше ее кадастровой стоимости умноженной на 0,7 (понижающий коэффициент);
- кадастровую стоимость квартиры, умноженную на 0,7, если она выше договорной стоимости.

Кадастровую стоимость берут по состоянию на 1 января того года, в котором продана квартира.

Если в вашем регионе кадастровая цена недвижимости не определена (ее определяет Росреестр), то все эти правила не применяются. В расчете участвует только договорная цена квартиры. Кроме того, местные власти вправе изменить понижающий коэффициент в меньшую сторону (вплоть до нуля) для всех или отдельных категорий граждан (например, инвалидов).

Полученный доход от продажи квартиры нужно задекларировать (или договорную или кадастровую стоимость) и его облагают налогом. Однако у продавца есть два способа уменьшить доход при расчете налога с продажи квартиры. Он может выбрать любой из них по своему выбору:

Первый - получить имущественный налоговый вычет.

Второй - уменьшить доходы на расходы по покупке проданной квартиры.

Первый способ - имущественный вычет. Продав квартиру, которая была менее 3-х или 5-ти лет в собственности вы имеете право получить имущественный налоговый вычет. Вычет, эта определенная сумма, установленная законом, которая уменьшает доход от продажи при расчете налога. В отношении недвижимости она составляет 1 000 000 руб. в год (подпункт 1 пункта 1 и подпункт 1 пункта 2 статьи 220 НК РФ).

Итак, налог, начисленный по ставке 13 процентов нужно платить с суммы, превышающей 1 000 000 руб. Если продажная (кадастровая) стоимость квартиры равна или меньше 1 млн., то налог с продажи квартиры платить не надо.

Второй способ - доходы минус расходы. Продав квартиру, которая была в собственности менее 3-х или 5-ти лет вы имеете право уменьшить полученный доход на сумму расходов, которые связаны с ее покупкой (пп. 2 п. 2 статьи 220 НК РФ).

Также следует отметить, что расходы могут быть увеличены и на затраты по ремонту квартиры (если она была продана после такого ремонта). Все расходы должны быть подтверждены документально, так как налоговая инспекция будет их проверять.

Соответственно, налог нужно заплатить с разницы между полученными доходами и оплаченными расходами. Если расходы больше чем доходы (например, квартира продана дешевле, чем куплена) налог с продажи

квартиры платить не надо. Если расходы меньше доходов (квартира продана дороже, чем куплена) налог платить нужно.

Как и в случае с первым способом при продаже квартиры, которая находилась в собственности менее 3-х или 5-ти лет необходимо сдавать в налоговую инспекцию декларацию о доходах (форма 3-НДФЛ). Нужно платить налог с дохода от продажи квартиры или нет, не важно. Декларация должна быть подана в любом случае. Если вы ее не сдадите, вас оштрафуют. Минимальный штраф — 1000 руб.

Подводя итоги, хотелось бы разобраться, какой из двух способов налогового вычета выгоднее использовать. Очевидно, что пользоваться вторым способом (доходы минус расходы) выгодней только в одном случае - расходы на покупку квартиры больше 1 000 000 руб. В противном случае проще использовать первый способ (вычет). Ведь получая вычет вам не нужно документально подтверждать покупную стоимость проданной квартиры.

Некоторые считают, что они вправе использовать симбиоз двух способов. То есть доход от продажи одной и той же квартиры уменьшить сперва на вычет в размере 1 000 000 руб., а затем на расходы по ее покупке. Так поступать запрещено. Вы должны выбрать, что-то одно - либо вычет, либо расходы.

Список литературы:

1. Налоговый Кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ: Принят Государственной Думой 19 июля 2000 года; одобрен Советом Федерации 26 июля 2000 года
2. О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29.11.2014 г. № 382-ФЗ.